

Årsredovisning 2025

Brf Åkerbäret 1

769632-8397



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkerbäret 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Pyrolan 1		Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 10 845 kvm och 1 lokal om 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 386 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Lindström	Ordförande
Håkan Sjödin	Styrelseledamot
Leon-Kenneth Klang	Styrelseledamot
Maciej Kaplan	Styrelseledamot
Maria Gavriilidou	Styrelseledamot
Indira Veletovac	Suppleant
Kianoosh Parvini	Suppleant
Nazanin Bagherzadeh	Suppleant

Valberedning

Christina Abrahamsson
Agneta Rudbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Christian Kromner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Stamspolning
OVK
Byte av kompressor till värmepump
Byta av nödtelefonsnätverk i Hiss från 3G till 4G

Avtal med leverantörer

Energilösningar, IMD EL Infometric AB
Service och energioptimering av värmepump Ecoklimat Norden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring lånevillkor: Lån på 36 450 000 som hade en räntesats på 3,11% för ett år och förföll 2025-09-01 förhandlades till och band på 2,74% i fyra år från 2025-09-01.

Förändring av regelverk från K2 till K3 enligt lag som påverkar resultatet negativt med 2,5 mkr på avskrivningar av anläggningstillgångar.

Planerade underhåll enligt nedan:

Stamspolning som ägde rum i juni 2025 med en total kostnad på 161 tkr

OVK som ägde rum mellan augusti och september 2025 med en total kostnad på 257 tkr

Andra oplanerade väsentliga kostnader som uppkom under 2025 enligt nedan:

Byte av magnetventil, kompressor samt åtgärd av läckage för värmepump med en total kostnad på 247 tkr

Uppdatering av nödtelefon till 4G i samtliga hissar med en total kostnad på 120 tkr pga nedläggning av 2G och 3G

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte avtal från Kylgruppen Nordic Climate Group till Ecoklimat Norden AB gällande service av värmepumpar.

Föreningen enligt beslut från årsstämma 2025 gällande IMD EI har gått i avtal med Infometric AB. Arbetet ska genomföras under 2026.

Övriga uppgifter

Genom en momsomprövning fick föreningen 132 tkr tillbaka från Skatteverket.

Garantitiden från JM upphörde under 2024 och under 2025 kan vi se ökade kostnader för underhåll och reparation, både planerat såsom OVK och stamspolning och oplanerat såsom byte av nödtelefon i hissarna till 4G. Däremot finns inga större planerade underhåll för 2026. Kostnader för IMD som kommer utföras under 2026 enligt beslut från årsstämman 2025 kommer synas på resultatet under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 243 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 246 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 014 294	9 730 988	9 573 419	9 465 862
Resultat efter fin. poster	-4 396 953	-1 543 840	-1 089 505	-904 031
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 702 610	1 373 780	1 167 796	838 966
Taxeringsvärde	431 064 000	436 278 000	436 278 000	436 278 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	735	728	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	81,6	82,5	82,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 069	12 341	12 667	12 992
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 098	9 304	9 549	9 794
Sparande / kvm totalyta, kr	155	188	229	230
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	43	33	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	57	62	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	19	10	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	120	119	106	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,56	1,17	0,96	0,96
Räntekänslighet (%)	16,03	16,79	17,39	17,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 216 047 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat. Den negativa resultatet beror delvis på lagändring i redovisningsprincip från K2 till K3. Den negativa påverkan som är ej kassapåverkande uppgår till ca 2,5 mkr som redovisas under avskrivningar. Resultat innan avskrivningar är negativt påverkad med ca 114 tkr jämfört med föregående år. Föreningen ökade månadsavgifterna med 5% from mars 2025 för att täcka ökade kostnaderna såsom planerade och oplanerade underhåll.

Föreningen band ett lån från första september 2024 till första september 2025 till ett högre ränta som påverkade finansiella poster. Lånet förhandlades på nytt innan september 2025.

Föreningen pausade amortering av ett lån på 575 tkr inför fjärde kvartalet 2025. För att inte behöva låna och öka på skulderna har

föreningen även pausat amortering av samtliga lån under första och andra kvartalet 2026. Föreningen följer utvecklingarna framöver och vidtar eventuella åtgärder som krävs.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	406 563 000	-	-	406 563 000
Upplåtelseavgifter	224 947 000	-	-	224 947 000
Fond, yttre underhåll	1 373 780	-	328 830	1 702 610
Balanserat resultat	-3 389 708	-1 543 840	-328 830	-5 262 378
Årets resultat	-1 543 840	1 543 840	-4 396 953	-4 396 953
Eget kapital	627 950 232	0	-4 396 953	623 553 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 262 378
Årets resultat	-4 396 953
Totalt	-9 659 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	328 830
Att från yttre fond i anspråk ta	-280 554
Balanseras i ny räkning	-9 707 607
	-9 659 331

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 014 294	9 730 988
Övriga rörelseintäkter	3	146 046	37 138
Summa rörelseintäkter		10 160 340	9 768 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 955 953	-4 651 061
Övriga externa kostnader	9	-405 055	-415 242
Personalkostnader	10	-379 022	-395 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 727 608	-4 260 492
Övriga rörelsekostnader		-33 125	0
Summa rörelsekostnader		-12 500 763	-9 722 621
RÖRELSERESULTAT		-2 340 423	45 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 903	8 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 059 433	-1 597 362
Summa finansiella poster		-2 056 530	-1 589 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 396 953	-1 543 840
ÅRETS RESULTAT		-4 396 953	-1 543 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	754 557 642	761 248 002
Markanläggningar	13	258 492	276 324
Maskiner och inventarier	14	97 116	116 532
Summa materiella anläggningstillgångar		754 913 250	761 640 858
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		754 913 250	761 640 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		96 241	77 697
Övriga fordringar	15	782 428	1 324 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	579 277	552 132
Summa kortfristiga fordringar		1 457 946	1 953 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 457 946	1 953 857
SUMMA TILLGÅNGAR		756 371 196	763 594 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		631 510 000	631 510 000
Fond för yttre underhåll		1 702 610	1 373 780
Summa bundet eget kapital		633 212 610	632 883 780
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 262 378	-3 389 708
Årets resultat		-4 396 953	-1 543 840
Summa ansamlad förlust		-9 659 331	-4 933 548
SUMMA EGET KAPITAL		623 553 279	627 950 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	129 657 500	94 437 500
Summa långfristiga skulder		129 657 500	94 437 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 230 000	39 405 000
Leverantörsskulder		264 496	170 073
Skatteskulder		243 420	245 560
Övriga kortfristiga skulder		6 576	11 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 415 925	1 374 481
Summa kortfristiga skulder		3 160 417	41 206 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		756 371 196	763 594 715

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 340 423	45 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 727 608	4 260 492
	4 387 185	4 305 997
Erhållen ränta	2 903	8 016
Erlagd ränta	-2 059 433	-1 597 362
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 330 655	2 716 652
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 082	-52 153
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128 434	-10 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 266 007	2 653 890
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	15 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	15 318
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 955 000	-3 530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 955 000	-3 530 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-688 993	-860 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 312 173	2 172 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	623 181	1 312 173

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkerbäret 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,84 %
Fasader	1,04 %
Balkonger	1,84 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	2,28 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	5,63 %
Ventilation	4,35 %
El	2,28 %
Hissar	3,54 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 508 462	7 207 992
Hysesintäkter lokaler, moms	138 500	155 000
Garagehyra	1 373 151	1 350 535
Garagehyra, moms	25 200	27 000
Hysesintäkter, p-platser	118 993	122 309
Hysesintäkter förråd	12 000	10 000
Deb. fastighetsskatt, moms	3 632	0
Kabel-TV/Bredband	440 880	440 880
Övriga intäkter	400	0
Vatten	216 047	228 045
Laddbox, moms	142 640	141 181
Drift	0	14 200
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 000	1 500
Administrativ avgift, moms	118	0
Administrativ avgift	11 283	882
Andrahandsuthyrning	19 988	31 464
Summa	10 014 294	9 730 988

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-6
Försäkringsersättning	0	35 256
Återvunnen moms	132 514	0
Övriga intäkter, moms	6 552	0
Övriga rörelseintäkter	6 980	1 888
Summa	146 046	37 138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	268 192	264 035
Larm och bevakning	20 581	277 071
Entrepkostn städ	196 004	192 969
Städning beställning	0	1 907
Besiktningkostnader	23 402	16 762
Ventilationskontroll OVK	257 391	0
Underhållsplan	1 875	1 875
Brandskydd	23 971	31 472
Hiss serviceavtal	73 159	39 200
Övriga serviceavtal	142 425	161 100
Trädgård och blommor	8 595	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	119 712	117 856
Snöskottning och sandupptagning	98 878	202 787
Mattservice	34 236	32 765
Övrigt	14 968	0
Summa	1 283 390	1 339 799

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	99	15 553
Bostäder	5 744	4 738
Bostäder VVS	3 684	0
Lokaler	0	49 969
Trapphus/port/entr	1 671	0
Källarutrymmen	992	1 432
Soprum/miljöanläggning	34 058	12 249
Dörrar och lås/porttele	29 689	52 713
Övriga gemensamma utrymmen	2 529	0
VA	31 368	19 283
Värme	285 304	11 781
Ventilation	25 123	0
El	21 531	4 728
Hissar	12 803	38 046
Tak	3 617	0
Balkonger	0	33 669
Gård/markytor	0	31 338
Garage och p-platser	1 366	2 880
Försäkringsärende/vattenskada	2 738	119 492
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 738	0
Summa	465 054	397 870

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	-6 000
VA	160 908	0
Hissar	119 646	0
Summa	280 554	-6 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	639 673	613 775
Uppvärmning	713 199	818 853
Vatten	367 701	275 115
Sophämtning	318 128	332 317
Summa	2 038 701	2 040 060

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	168 758	160 300
Bredband/Kabeltv	430 848	430 848
Arvode teknisk förvaltning	168 008	165 404
Fastighetsskatt	120 640	122 780
Summa	888 254	879 332

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra, lokal	800	0
Förbrukningsinventarier	0	45 004
Programvaror	530	0
Förbrukningsmaterial	24 992	211
Kontorsmtrl trycksaker	0	1 962
Datakommunikation	4 733	6 400
Postbefordran	1 335	1 335
Juridiska kostnader	36 498	48 430
Revisionsarvoden	48 647	63 563
Styr.möte/stämman/städdag	18 595	16 362
Övriga förvaltningskostnader	54 509	35 041
Ekonomisk förvaltning	142 825	136 255
Extradebitering förvaltn.	57 566	46 634
Serv.avg branschorg.	9 550	9 550
Bankkostnader	4 475	4 497
Summa	405 055	415 242

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 004	307 497
Sociala avgifter	85 018	88 328
Summa	379 022	395 825

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-5 910	4 548
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 065 343	1 592 814
Summa	2 059 433	1 597 362

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	783 149 183	783 149 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	783 149 183	783 149 183
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 901 181	-17 677 937
Årets avskrivning	-6 690 360	-4 223 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 591 541	-21 901 181
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	754 557 642	761 248 002
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>286 917 180</i>	<i>286 917 180</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	334 800 000	316 000 000
Taxeringsvärde mark	96 264 000	120 278 000
Summa	431 064 000	436 278 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	356 568	356 568
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	356 568	356 568
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-80 244	-62 412
Årets avskrivning	-17 832	-17 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-98 076	-80 244
Utgående restvärde enligt plan	258 492	276 324

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 196	194 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 196	194 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 664	-58 248
Årets avskrivning	-19 416	-19 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-97 080	-77 664
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 116	116 532

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	127 164	583
Skattefordringar	15 100	0
Övriga fordringar	16 983	11 271
Nabo Klientmedelskonto	621 918	1 304 120
Borgo	1 263	8 053
Summa	782 428	1 324 028

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 128	246 060
Fastighetsskötsel	67 668	67 048
Städning	49 454	49 001
Försäkringspremier	158 934	154 309
Förvaltning	40 093	35 714
Summa	579 277	552 132

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-09-01	2,74 %	36 450 000	38 175 000
Stadshypotek	2027-09-01	0,89 %	46 812 500	47 362 500
Stadshypotek	2029-09-01	1,09 %	46 812 500	47 362 500
Stadshypotek	2027-03-30	1,93 %	812 500	942 500
Summa			130 887 500	133 842 500
Varav kortfristig del			1 230 000	39 405 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 737 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 489	16 692
EI	62 488	71 027
Uppvärmning	93 612	97 198
Löner	294 000	286 500
Sociala avgifter	92 375	90 018
Förutbetalda avgifter/hyror	803 961	768 046
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 415 925	1 374 481

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	150 750 000	150 750 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Henrik Lindström
Ordförande

Håkan Sjödin
Styrelseledamot

Leon-Kenneth Klang
Styrelseledamot

Maciej Kaplan
Styrelseledamot

Maria Gavriilidou
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Christian Kromner
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbäret 1, org.nr 769632-8397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Certification

Reference: cmmt7db108f1bpob5264rs20



Document

Filename: Brf_Åkerbäret_1_769632-8397_Årsredovisning_2025-12-31_Komplett.pdf
Fingerprint: M8UA+JBzluPRwuUOZM6kys3rLrnAIEIPc8Fv5scJ8Qk=



Henrik Lindström

Signer

Personal number

19760815-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-16 17:02:54



Håkan Sjödin

Signer

Personal number

19661219-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-16 17:05:24



Leon-Kenneth Klang

Signer

Personal number

19501219-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-16 17:26:52



Maria Gavriilidou

Signer

Personal number

19860206-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-17 16:43:30



Maciej Kaplan

Signer

Personal number

19910401-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-18 23:02:02



Christian Robert Kromnér

Signer

Personal number

19791019-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-19 08:34:54

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.